

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Національний університет «Одеська юридична академія»
Кафедра цивільного процесу

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЦИВІЛЬНОГО ПРОЦЕСУАЛЬНОГО ПРАВА

МАТЕРІАЛИ

**Міжнародної науково-практичної конференції
до 150-річчя від дня народження
Є. В. Васьковського**

*м. Одеса,
8 квітня 2016 року*



Одеса
«Юридична література»
2016

Л и т е р а т у р а

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 40–42. — Ст. 492.
3. Про уповноваженого Верховної Ради України з прав людини : Закон України // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 20. — Ст. 99.
4. Косілова О. Інститут омбудсмена в механізмі правового захисту прав і свобод особи — світовий досвід та Україна [Електронний ресурс] / О. Косілова. — Режим доступу: <http://www.legalactivity.com.ua>.
5. Тимошевська І. П. Уповноважений Верховної Ради України з прав людини в цивільному процесі // Проблеми законності. — Х., 2010. — Вип. 106. — С. 182–189.
6. Штефан М. Й. Цивільне процесуальне право України: акад. курс / М. Й. Штефан. — К.: Вид. дім «Ін Юре», 2005. — 624 с.
7. Офіційний сайт Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.ombudsman.gov.ua.

Фасій Б. В.

*аспірант кафедри цивільного права, член Ради молодих вчених
Національного університету «Одеська юридична академія»*

СУБСИДІАРНЕ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМ ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ДО ВІДНОСИН НАЙМУ ЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ

В сучасних умовах держава не приймає на себе обов'язок безкоштовного забезпечення усіх громадян житлом та поліпшення їх житлових умов. Не можуть, а часто й не бажають брати на себе такі обов'язки й інші власники житлового фонду, наприклад суб'єкти підприємницької діяльності, оскільки останні, передусім, мають на меті одержання прибутку, а вже потім задоволення соціальних потреб своїх працівників. У зв'язку з цим зростає значення зміни умов договору найму житла, котра за своєю сутністю часто є способом поліпшення умов користування житлом без придбання нового жилого приміщення. Така ситуація зумовлює доцільність визначення основних принципів трансформації договору найму житла з дотриманням при цьому прав та інтересів його учасників. Цим пояснюється теоретична та практична значущість спеціального дослідження у цій галузі з урахуванням наукових здобутків, котрі існують у вітчизняних дослідженнях в галузі цивільного права [1, с. 325–326].

Неодноразово в науці про можливість субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до відносин жилого приміщення в своїх публікаціях зазначали такі вчені як Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова [2], Т. С. Ківалова, О. С. Омельчук [1], В. Г. Швидка [3], О. Кармаза [4].

На сьогодні відносини, щодо користування житлом регулюються ЖК УРСР прийнятого 30 червня 1983 року та ЦК України прийнятого 16 січня 2003 року. Питанням договору найму жилого приміщення присвячені ст. ст. 61–117, 158–170 ЖК УРСР. Внаслідок прийняття ЖК УРСР ст. ст. 278–323 Цивільного кодексу УРСР 1963 року були виключенні, що істотно знизило базу цивілістичного регулювання відносин найму жилого приміщення в будинках різних видів житлового фонду.

В ст. 9 ЦК України передбачена можливість субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до врегулювання житлових відносин, якщо вони не врегульовано іншими актами законодавства. Такий підхід зумовлено тим, що ЦК України є кодексом приватного права і йому відноситься основна роль у законодавстві, що регулює приватні відносини. ЖК УРСР в ст. 62 зазначає, що до відносин, що випливають з договору найму жилого приміщення, у відповідних випадках застосовуються також правила цивільного законодавства Союзу РСР і Української РСР.

В п. 5 Постанови Пленуму Верховного суду України «Про деякі питання, що виникли в практиці застосування судами Житлового кодексу України» № 2 від 12 квітня 1985 року також закріплено принцип субсидіарного застосування норм цивільного законодавства. Так, при розгляді спорів, що не врегульовані житловим законодавством, суд застосовує норми цивільного законодавства. Так, правила ЦК України про строки давності застосовуються в позовах про визнання недійсним договору найму жилого приміщення і виселення в зв'язку з цим.

Значна частина відносин, що виникають у сфері користування житлом, зокрема на підставі договору найму жилого приміщення, є цивільно-правовими, що, у свою чергу, зумовлює необхідність субсидіарного застосування норм цивільного законодавства до відповідних відносин користування житлом [2, с. 37]. Але аналіз засад співвідношення та застосування житлового і цивільного законодавства, які містяться і в ЦК України (ст. 810), і в ЖК УРСР (ст. 62), свідчить про те, що вони визначаються неоднаково. Натомість, ЦК України, на думку деяких авторів, істотно звужує сферу застосування цивільного законодавства до відносин, що виникають з договору найму житла, яке є об'єктом пра-

ва державної або комунальної власності, відносячи останні до сфери дії спеціального законодавства (ч. 2 ст. 810 ЦК України) [5, с. 28].

Згідно ч. 2 ст. 810 ЦК України підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом (сфера дії виключно житлового законодавства (ЖК УРСР). За ч. 3 ст. 810 ЦК України до договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення ЦК України, якщо інше не встановлено законом (спільна сфера дії загального (цивільного) та спеціального (житлового) законодавства).

При визначенні підстав та порядку укладення, зміни та припинення договору найму житла мають субсидіарно застосовуватися як загальні положення про договори, встановлені главою 53 (ст. ст. 638–654 ЦК України), так і специфічні підстави й порядок укладення, зміни та припинення договору найму (оренди) житла, котрі вміщено у главі 59 ЦК України, або безпосередньо слідують з природи цього договору. Загальним правилом є, наприклад, що договір найму житла укладається у письмовій формі (ч. 1 ст. 811 ЦК України) або зміна договору допускається лише за згодою сторін і має учинятися у такій самій формі, що й договір, який змінюється, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту (ч. 1 ст. 651, ст. 654 ЦК України).

Оскільки договір найму житла є підставою виникнення зобов'язань, то до відповідних відносин застосовуються загальні положення про зобов'язання, які містяться у главі 47 (ст. ст. 509–525) ЦК України. Отже, ґрунтуючись на викладених вище загальних вимогах щодо договорів взагалі, далі можна розглядати особливості договору найму житла.

Положення ЦК України про захист цивільних права та інтересів субсидіарно застосовуються до відносин найму жилого приміщення. Так, Є. О. Харитонов класифікував захист цивільних прав та інтересів залежно від порядку захисту на: судовий захист (ст. 55 Конституції України, ст. 16 ЦК України); захист в адміністративному порядку (ст. 17 ЦК України); захист нотаріусом (ст. 18 ЦК України); самозахист (ст. 55 Конституції України, ст. 19 ЦК України); захист за допомогою інших громадських, державних і міжнародних установ (органів прокуратури — ст. 121 Конституції України і Закон України «Про прокуратуру»; захист за допомогою Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини — ст. 55 Конституції України і Закон України «Про Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини») [6, с. 425].

Наймач або наймодавець, право чи інтерес якого постраждали, сам обирає засоби їх захисту. Таким чином, сторони договору найму (оренди) житла — фізичні та юридичні особи — мають право захищати свої цивільні права у судовій формі за допомогою способів, передбачених ст. 16 ЦК України. Так, наймач та інші учасники договору найму (оренди) житла можуть використати такий спосіб захисту, як визнання права в судовому порядку шляхом подачі позовної заяви про визнання права найму житла при правонаступництві (ст. 814 ЦК України).

Після використання всіх національних засобів правового захисту учасник цивільних та житлових відносин може звернутися за захистом своїх прав та інтересів до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій.

Повністю поширюють свою дію норми ЦК України на житлове законодавство, що визначають умови недійсності правочину на правовідносини, пов'язані, з визнанням обміну жилих приміщень недійсним, крім умов визначених ст. 86 ЖК УРСР, при яких обмін жилими приміщеннями не допускається.

Суд може визнати договір найму (оренди) житла, а також договір піднайму житла недійсним або нікчемним субсидіарно застосовуючи норми цивільного законодавства про недійсність правочинів: якщо договір укладений малолітньою, неповнолітньою особою за межами їх цивільної дієздатності (ст. ст. 221, 222 ЦК України); якщо договір укладений без дозволу органу опіки та піклування (ст. 224 ЦК України); якщо договір укладений недієздатною фізичною особою, особою, цивільна дієздатність якої обмежена, за межами її цивільної дієздатності, особою, яка в момент його вчинення не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними (ст. ст. 226, 223, 225 ЦК України); якщо договір укладений юридичною особою, яка не мала права його укладати (ст. 224 ЦК України); якщо договір порушує публічний порядок, тобто спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним (ст. 228 ЦК України); якщо договір укладений під впливом помилки (ст. 229 ЦК України); якщо договір укладений під впливом обману (ст. 230 ЦК України); якщо договір укладений під впливом насильства (ст. 231 ЦК України); якщо договір укладений у результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з іншою стороною (ст. 232 ЦК України); якщо договір укладений під впливом тяжкої обставини (ст. 233 ЦК України); якщо договір є фіктивним — укладеним без наміру створення правових наслідків, які

обумовлювалися цим договором, а також якщо договір є удаваним — укладеним сторонами для приховування іншого договору, який вони насправді вчинили (ст. ст. 234, 235 ЦК України).

Отже, як ми бачимо, засобом подолання прогалин без змін до законодавства у відносних найму жилого приміщення виступає субсидіарне застосування норм законодавства. Субсидіарне застосування норм цивільного законодавства до відносин найму жилого приміщення потрібно розуміти як спосіб законодавчої техніки який дозволяє розвантажувати житлове законодавство від нераціонального дублювання тотожних та аналогічних норм і понять у цивільному та житловому праві.

Л і т е р а т у р а

1. Ківалова Т. С. До питання про визначення підстав зміни договору найму житла / Т. С. Ківалова, О. С. Омельчук // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. — 2010. — Вип. 53. — С. 325–332.
2. Харитонов Є. О. Субсидіарне застосування норм цивільного законодавства до житлових правовідносин / Є. О. Харитонов, Н. О. Саніахметова // Проблеми правознавства. — 1990. — № 51. — С. 59–65.
3. Швидка В. Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. Г. Швидка. — О., 2015. — 202 с.
4. Кармаза О. Способи подолання прогалин у житловому законодавстві України // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки. — К., 2011. — Вип. 86. — С. 67–70.
5. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук / Я. В. Гуляк. — О., 2005. — 202 с.
6. Цивільне право України : підручник. В 2 т. Т. 1 / за ред. Є. О. Харитонova, Н. Ю. Голубевої. — 2-ге вид. — Х. : Одиссей, 2010. — 832 с.